

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 maart 2016 16:18
Aan: [REDACTED] (OGA); "[REDACTED]@afwc.nl"; [REDACTED]@afwc.nl"; N [REDACTED]
[REDACTED]@ymere.nl"; [REDACTED]@eigenhaard.nl"; [REDACTED]
Onderwerp: Verslag 17 maart 2016

Dag allen,

Zie hieronder een verslag van onze bespreking vanochtend.
Het is wat langer geworden dan ik van plan was, ik was zo lekker aan het typen ;-)

Groet [REDACTED]

Grondprijs kleine woningen < 30 m2

- De gemeente stelt voor het voorstel en deze bespreking te beperken tot de grondprijsystematiek. Een extra bouwdoelstelling van 2.000 is niet aan de orde en niet voor deze tafel. Deze hele alinea moet uit het stuk. Geldt ook voor 1^e bolletje.
- De AFWC geeft aan hierbij een voorbehoud te maken: het stuk is als "pakket-deal" tot stand gekomen. Schrappen van het productie-onderdeel moet worden afgestemd met De Key en DUWO (actie AFWC)
- De gemeente is bezig met een tegenvoorstel, wat betreft de te hanteren grondprijs. Eén bedrag van € 4.756 voor deze categorie vindt de gemeente laag. De gemeente wil niet middels lage grondprijzen de bouw van hele kleine woningen door corporaties stimuleren. Het idee is de bouw van reguliere sociale woningen te stimuleren met een lage prijs. Er zal ook nog gekeken worden naar de prijs > 30 m2, vanwege "net-over-de-grensgevallen".
- De corporaties zien het probleem niet. Er is ook behoefte aan kleine woningen. En zo groot is het verschil bij de grens niet, uitgaande van een grondprijs van € 161 per m2 voor won > 30 m2. Een situatie waarbij De Key en DUWO relatief meer verdienen vanwege gunstige grondprijzen voor kleine woningen, is voor de corporaties aan tafel acceptabel. Dit geldt zal (ook) weer in de volkshuisvesting worden gestoken.
- Afgesproken wordt volgende week het tegenvoorstel van de gemeente (actie gemeente) te bespreken (14 maart 16 u). Voorlopig gaat de gemeente er hierbij van uit dat het voorstel van de AFWC, lage vaste grondprijs in combinatie met betaalbare huren, ook geldt zonder het onderdeel aanvullende productieafspraken.
- Tot slot: de gemeente kan zich vinden in het voorstel van de AFWC om bij gronduitgifte voor de kleine woningen 2 categorieën te hanteren.

Erfpachtafdracht bij verkoop voor de 22 gebieden

Systematiek:

- De gemeente heeft een prijs per m2 gbo berekend op het niveau van de 22 gebieden. De systematiek hierbij is als volgt:
 - Uitgangssituatie is de drie te betalen bedragen per marktgebied zoals opgenomen in het rekenmodel:
 - € 31.200 Marktgebied 1
 - € 20.000 Marktgebied 2
 - € 7.200 Marktgebied 3
 - Er is gerekend met één gemiddelde woninggrootte van 70 m2 voor alle 3 gebieden.
 - Op basis van gegevens Funda en Kadaster zijn de 22 gebieden gewaardeerd, zodat de onderlinge "marktwaarde-verhouding" kan worden bepaald
 - De 22 gebieden zijn toebedeeld aan de 3 marktgebieden en het te betalen bedrag per m2 is uitgerekend, op basis van de onderlinge marktwaarde-verhouding tussen deze gebiedjes.
- De corporaties kunnen zich in principe vinden in de systematiek. De AFWC gaat na of een gemiddeld oppervlak per marktgebied onderbouwd kan worden, o.b.v. de verkopen in het verleden (actie AFWC). Woningen in gebied 1 zijn doorgaans kleiner dan in 3. Zou betekenen dat de 70m2 wordt gedifferentieerd/aangepast naar 3 gebieden.

- De gemeente stelt voor om de afdracht jaarlijks te verhogen met CPI, net als bij de systematiek bij de huidige afkoopsommen. De corporaties gaan hiermee akkoord.

De bedragen in het rekenmodel:

- De corporaties vinden de bedragen bij verkoop te hoog, met name in marktgebied 1. Is het mogelijk de verkoopbedragen naar beneden bij te stellen en, ter compensatie, de grondprijs bij nieuwbouw te verhogen?
- De gemeente geeft aan dat het doel juist is om een lagere grondprijs te rekenen voor sociale woningen en op het moment dat een woning wordt verkocht of geliberaliseerd, (meer) marktconform af te rekenen. In het model wordt uitgegaan van 80% van het berekende marktwaardebedrag. Bedragen dichter naar elkaar toe brengen heeft in dit licht niet direct de voorkeur. Bekeken zal worden wat voor de gemeente nog wel mogelijk is op dit punt (**actie gemeente**).
- Voor de periode 2016 t/m 2019 is er sprake van een te compenseren bedrag: in deze periode zullen de corporaties te veel betalen omdat er meer verkocht en geliberaliseerd zal worden, dan er wordt bijgebouwd. De corporaties geven hierbij de voorkeur aan een ingroeimodel: de te betalen bedragen bij verkoop stapsgewijs verhogen. De gemeente zal een voorstel hiervoor verwerken in het rekenmodel (**actie gemeente**).
- Naast de hiervoor genoemde compensatie is er de kwestie sociale grondprijzen voor nieuwbouw. De lagere prijs zal gelden voor nieuwe projecten en niet direct een positief effect hebben voor de corporaties. Ook hiervoor moet compensatie plaatsvinden. Wat is handig? De gemeente wil in ieder geval voorkomen dat er op basis van nacalculatie verrekend gaat worden. We moeten dit meenemen in de afspraken die we nu gaan maken en ook op dit punt aannames doen. Afgesproken wordt dat partijen nadenken over een oplossing hiervoor. Onderwerp komt volgende week terug (**Actie allen**)

Overdracht van bezit naar BV

- Gaat om de situatie dat er sociale woningen onder AB 1998 worden overgedragen aan een juridisch afgescheiden BV.
- [redacted] en [redacted] geven aan dat zij verwachten dat dit nauwelijks voor gaat komen. De BV zal niet levensvatbaar zijn op basis van DAEB-bezit. [redacted] kan hier nog geen uitspraak over doen.
- Als het gaat om slechts tientallen woningen, is het niet nodig om nu een hybride, wsl ingewikkelde, betalingsconstructie te verzinnen en kan de overdracht vallen onder "complexgewijze verkoop" waarbij de bestemmingswijziging direct wordt afgekocht.
- Mocht het wel om grotere aantallen gaan, dan heeft [redacted] mogelijke oplossingen verkend, waarbij het meest kansrijk lijkt om een canonverplichting op te nemen.
- De corporaties zijn bezig met een bredere notitie over de relatie tussen BV en Samenwerkingsafspraken. Deze notitie zal er de 29^e (Werkgroep Financiën) nog niet zijn.
- Dit onderwerp wordt voor nu geparkeerd.

Met vr. gr.,

[redacted]

[redacted]

Beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T [redacted]

M [redacted]

[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo en do

VOORBEELD BUDGETNEUTRALITEIT - invuloefening Rekenmodel

Budgetneutraliteit

(1) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij aantallen 2016-2019

	aantal per jaar	afkoopsom	bedrag per jaar
Nieuwe uitgifte (niet-ACE) Regulier (exc studenten)			
gebied 1	48	1	€ 34.836 € 1.672.128
gebied 2	96	1	€ 23.224 € 2.229.504
gebied 3	336	1	€ 15.205 € 5.108.880
Studenten			
gebied 1	24	1	€ 17.418 € 418.032
gebied 2	48	1	€ 11.612 € 557.376
gebied 3	168	1	€ 7.603 € 1.277.220
Verkopen	2000	1	€ 9.276 € 18.552.000
gebied 1	nvt		
gebied 2	nvt		
gebied 3	nvt		
Liberalisering	1000	1	€ - € -
gebied 1	nvt		
gebied 2	nvt		
gebied 3	nvt		
ACE realisatie			
sociale huur	480	Werkgroep Vereenvouding ACE	
marktwoningen	720	Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar			€ 29.815.140

(2) Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2019

aantal per jaar	afkoopsom	bedrag per jaar
	m2 gbo	per m2
480	70	€ 161
nvt		(90%)
nvt		
nvt		
240	20	€ 179
nvt		PM Minimale grondpr
nvt		
nvt		
		per won
600	80%	€ 31.200
400	80%	€ 20.000
1000	80%	€ 7.200
1.000	30%	extra canon
nvt		
nvt		
nvt		
nvt		
480	Werkgroep Vereenvouding ACE	
720	Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar		€ 40.959.160

(3) Samenwerkingsafspraken Dynamisch Evenwicht - bedragen per jaar

aantal per jaar	afkoopsom	bedrag per jaar
	m2 gbo	per m2
750	70	€ 161
nvt		(90%)
nvt		
nvt		
375	20	€ 179
nvt		PM Minimale grondpr
nvt		
nvt		
		per won
270	80%	€ 31.200
180	80%	€ 20.000
450	80%	€ 7.200
200	30%	extra canon
nvt		
nvt		
nvt		
nvt		
75	Werkgroep Vereenvouding ACE	
PM	Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar		€ 25.949.250

(4) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij dynamisch evenwicht

aantal per jaar	afkoopsom	bedrag per jaar
75	1	€ 34.836 € 2.612.700
150	1	€ 23.224 € 3.483.600
525	1	€ 15.205 € 7.982.625
38	1	€ 17.418 € 653.175
75	1	€ 11.612 € 870.900
263	1	€ 7.603 € 1.995.656
900	1	€ 9.276 € 8.348.400
nvt		
nvt		
nvt		
200	1	€ - € -
nvt		
nvt		
nvt		
75	Werkgroep Vereenvouding ACE	
PM	Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar		€ 25.947.056

Verschil oud - nieuw (bedrag p.j. x € 1 mln)	(1)	(2)	(3)	(4)
Nieuwe uitgifte	€ 11,26	€ 6,27	€ 9,80	€ 17,60
Uitponden/verkopen	€ 18,55	€ 33,92	€ 15,26	€ 8,35
Liberalisering	€ -	€ 0,77	€ 0,89	€ -
TOTAAL	€ 29,82	€ 40,96	€ 25,95	€ 25,95
		€ 11,14	Budgetneutraal	
		Compensatie		

Aannames aantallen dynamisch evenwicht

Scenario	aantal, pj
nieuwbouw	1200
nieuwb regulier	750
nieuwb student	375
nieuwb ACE	75
sloop	100
verkoop	900
liberalisatie	200